2 ta' Ottubru, 1997

Imħallef:-

S.T.O. Joseph A. Filletti, B.A., LL.D., A.R. (Hist.) S. - A/President

Michael Seychell *et*

versus

Hilda Mizzi

Użu - Abitazzjoni - Artikolu 339 tal-Kodiċi Ċivili - Żgumbrament

Kawża għal żgumbrament. Ġie eċċepit titolu ta' lokazzjoni. Il-jedd ta'

abitazzjoni la jista' jiġi ċedut u lanqas jingħata b'lokazzjoni u għalhekk ma kienx jeżisti t-titolu rreklamat.

Il-Qorti:-

L-atturi fiċ-ċitazzjoni tagħhom talbu li l-konvenuta esponenti tiġi żgumbrata mill-fond 182/3, Triq Birkirkara, San Ġiljan, proprjetà tagħhom li hija qed tokkupa mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

Il-konvenuta eċċepiet li hija għandha titolu ta' lokazzjoni peress li l-fond kien ġie lokat lilha minn oħtha Yole Mizzi, illum mejta;

B'sentenza mogħtija fl-14 ta' Jannar, 1997, il-Qorti tal-Maġistrati akkoljiet it-talba ta' l-atturi u tat żmien lill-esponenti tliet xhur biex tiżgombra mill-fond imsemmi;

Il-konvenuta ħasset ruħha aggravata bl-imsemmija sentenza u appellat minnha fuq l-aggravji segwenti:

"Illi l-punt prinċipali dibattut fil-kawża huwa jekk lokazzjoni minn persuna li tirriżulta mhux proprjetarja hijiex valida għal dak li jirrigwarda l-persuna li takkwista permezz ta' din il-lokazzjoni;

L-esponenti, fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha, għamlet referenza għal diversi sentenzi u a skans ta' ripetizzjoni qed tagħmel biss riferenza għaliha;

Il-Qorti tal-Maġistrati qalet li dawn is-sentenzi ma jirrispekkjawx il-kawża odjerna iżda bir-rispett kollu dawn kollha jagħmlu riferenza għal sitwazzjonijiet għal kollox simili.

Il-punt l-iktar rilevanti hu li persuna li qed takkwista b'titolu ta' lokazzjoni ma għandha ebda obbligu li tagħmel riċerki biex tkun ċerta mit-titolu tal-lokatur għaliex hija qed takkwista dritt purament personali u mhux reali;

Is-sentenza appellata prattikament tirrepeti l-argumenti kkontenuti fin-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-atturi. Dawn jikkonċentraw fuq il-fatt li Yole Mizzi kellha dritt ta' abitazzjoni, li skond il-Kodiċi Ċivili, ma jikkomprendix id-dritt li tagħti b'titolu ta' lokazzjoni. Dan kollu minnu iżda dan jirreferi għal-lokatur u mhux għall-kerrej;

Għall-kerrej, una volta, in bona fede (is-sentenza appellata dan il-fatt tikkonċedih), it-titolu apparenti hu biżżejjed biex ikollu titolu validu ta' lokazzjoni. Dwar dan il-punt terġa' ssir referenza għan-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-esponenti ġà ċċitata u l-awturi hemm ikkwotati";

Għaldaqstant l-appellanti talbet li din il-Qorti joġgħobha tirrevoka s-sentenza fuq indikata fl-ismijit **Michael Seychell** *et vs* **Hilda Mizzi**, deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati fl-14 ta' Jannar, 1997 billi tiċħad it-talbiet ta' l-atturi bl-ispejjeż kontra tagħhom;

L-atturi wieġbu hekk:

"Illi s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma;

Illi filwaqt li ssir ampja referenza għan-nota ta' osservazzjonijiet ippreżentata mill-atturi tal-kawża għandu jingħad is-segwenti:

Illi l-konvenuta appellanti tenfasizza l-*buona fede* tagħha

fil-mument tal-kirja bħala l-fattur determinanti li jirrendi tali kirja valida. L-unika argument li jinġieb in sostenn ta' din l-affermazzjoni hija l-fatt illi mal-kostituzzjoni tal-kirja ma hemmx obbligu li jsiru r-riċerki biex jiġi investigat it-titolu tal-lokatur. Ta' min wieħed jinnota illi hemm kontradizzjoni fir-rikors ta' l-appell ippreżentat mill-konvenuta għaliex filwaqt li hija tippretendi illi għandha titolu validu ta' kera fl-istess waqt tammetti illi l-persuna li tatha l-post b'kera ma setgħetx tagħmel dan skond id-diposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili;

Illi l-argument tal-konvenuta appellanti ma jreġix għaliex kieku, għal grazzja ta' l-argument, wieħed kellu jaċċetta t-teżi esposta minnha, allura kwalunkwe persuna tista' tagħmel ftehim fejn tiddikjara illi bħala sid hija qed tagħti post b'kera lil terzi, *meta fil-fatt dik il-persuna ma tkunx* is-sid tal-post. Dik il-kirja allura tkun valida għaliex il-kerrej kien in *buona fede* meta ffirma dak il-ftehim?

L-artikolu 399 tal-Kodiċi Ċivili huwa ċar. Persuna li għandha fond b'titolu ta' użu u abitazzjoni ma tistax iċċedih jew tagħtih b'kera. Il-kirja hija nulla *ab initio* u ma tistax issir valida għaliex *wieħed jiskopri illi l-kerrej kien in buona fede*;

Għal dawn il-motivi, is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti għandha tiġi kkonfermata. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuta appellanti";

Wara li eżaminat l-atti kollha tal-kawża u semgħet it-trattazzjoni ta' dan l-appell, il-Qorti issa sejra tgħaddi għad-deliberazzjoni u deċiżjoni tagħha;

Illi dwar l-ewwel aggravju ta' l-appellanti jiġi osservat li għalkemm huwa minnu li persuna li ser takkwista lokazzjoni m'għandhiex l-obbligu li tagħmel riċerki biex tkun ċerta mit-

titolu tagħha li tkun qiegħda tidderiva mill-akkwirent, b'daqshekk ma jfissirx allura li kull titolu akkwistat *in buona fede*, però mingħajr debita ċerzjorazzjoni, jirrendi validu dak li legalment huwa invalidu *ab initio*;

F'dan il-każ jirriżulta li Yole Mizzi, l-awtur ta' l-appellanti kellha biss id-dritt ta' abitazzjoni fuq il-fond numru 182/3, Triq Birkirkara, San Ġiljan. Trattandosi ta' dritt/jedd reali, l-artikolu 399 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) jafferma li l-jedd ta' abitazzjoni la jista' jiġi ċedut u lanqas jingħata b'lokazzjoni. Fil-każ in eżami ma jirriżulta l-ebda rapport jew ness ġuridiku bejn is-sid/l-appellat u l-konvenuta appellanti. Kull ma sar bejn Yole Mizzi, oħt l-appellanti, u l-istess appellanti sar *ad insaputa* u mingħajr il-permess tas-sid. Il-persuna li kellha d-dritt tabita fil-fond *de quo* illum hija mejta u dan wassal lis-sid tal-post biex jitlob ir-ripreża tal-pussess ta' l-istess fond. Sadanittant fil-fond daħlet l-appellanti u din eċċepiet il-lokazzjoni favuriha in linja ta' difiża. Yole Mizzi kienet prekluża milli ddawwar it-titolu tagħha f'wieħed ta' lokazzjoni u tassenjah lil terzi. Billi kulħadd huwa tenut li hu midħla tal-liġi, kemm il-mejta Yole Mizzi, kif ukoll l-appellanti kienu legalment tenuti li huma kienu pjenament edotti minn dak li tgħid il-liġi. Dan ifisser li dak sar bejn l-aħwa Mizzi, kien legalment null u *quod nullum est nullum producit effectum* u kif ġustament irriteniet l-Ewwel Qorti;

"... ħadd ma jista' jagħti aktar minn dak illi għandu ... *nemo dat quod non habet*. L-abitazzjoni hija jedd reali għall-użu personali li huwa marbut strettament mal-persuna li tkun tgawdi dak il-jedd";

L-awturi u ġurisprudenza ċitata mill-appellanti ma japplikawx għall-każ in eżami u għalhekk ma jagħtu ebda sostenn lil dak li għadha tippretendi l-appellanti. L-appellanti

qatt ma akkwistat titolu validu, kif tippretendi. Mill-bqija m'hemm xejn ġdid fl-aggravji ta' l-appellanti li ma ġiex debitament mistħarreġ mill-Ewwel Qorti u din il-Qorti tikkondividi dak li ġie ritenut fis-sentenza appellata, li timmerita konferma;

Għal dawn ir-raġunijiet:

Tiddeċidi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati ta' Malta fl-14 ta' Jannar, 1997, tiċħad l-appell tal-konvenut appellanti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontriha u b'dan li għall-fini ta' żgumbrament tipprefiġġilha żmien tliet (3) xhur mil-lum.